PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Ottawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement

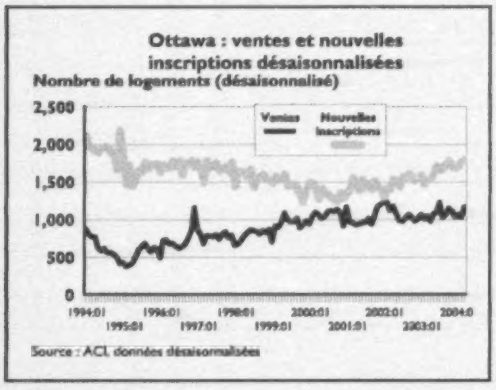
PRINTEMPS 2004

Marché de la revente

Marché équilibré d'ici la fin de 2004

Après avoir favorisé les vendeurs pendant près de cinq ans, le marché de la revente s'essouffle à Ottawa, et on voit poindre à l'horizon une situation d'équilibre. Les ventes se maintenant à la même cadence et le nombre d'inscriptions étant en hausse, le marché devrait se stabiliser dans la seconde moitié de 2004. Par conséquent, on s'attend, cette année encore, à une forte progression des prix. Celle-ci sera supérieure au taux d'inflation, mais inférieure au taux de croissance de presque 10 % enregistré en 2003.

En trois ans, le prix S.I.A.® moyen a augmenté de plus de 34 % à Ottawa. Bien des acheteurs d'habitations existantes ou neuves doivent maintenant payer des prix plus élevés que jamais. Ainsi, nombre de consommateurs vont continuer à chercher des types de logements plus abordables, comme les maisons en rangée et les copropriétés.



Même si les maisons individuelles, celles de deux étages, par exemple, se vendent encore bien, il ne fait aucun doute que les catégories d'habitations plus abordables ont accru leur part de marché.

Une forte croissance annuelle de l'emploi en 2003 et la faiblesse persistante des taux d'intérêt vont garder la demande vigoureuse pour le reste de 2004. Cependant, il ne s'est presque pas créé d'emplois dans l'économie locale au cours des sept derniers mois, et cela aura pour conséquence d'affaiblir la demande en 2005. Bref, la croissance de l'emploi de l'an dernier est de bon augure pour le marché de l'habitation en 2004, mais la faible création d'emplois observée récemment aura pour effet de ralentir la demande l'an prochain. Si l'on ajoute à cela la hausse des taux hypothécaires attendue plus tard cette année, les perspectives sont moins prometteuses pour 2005.

Ventes stables, inscriptions en hausse

Dans un marché équilibré, le nombre des habitations existantes vendues chaque mois est habituellement inférieur à celui des inscriptions. Le meilleur indicateur en cette matière est le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui calcule la proportion de ventes par rapport aux nouvelles inscriptions et constitue ainsi une mesure clé de la demande comparée à l'offre. Or, à Ottawa, depuis aussi loin que 1999, ce rapport dépasse 50 %, ce qui classerait le marché parmi ceux favorables aux vendeurs. Même si le marché d'Ottawa est encore considéré comme vendeur, le nombre des inscriptions y croît beaucoup plus vite que celui des ventes. Cette tendance montre clairement que le marché de la revente se dirige vers l'équilibre, et nous pouvons nous attendre à ce que le rapport ventes-nouvelles inscriptions passe sous la barre des 50 % d'ici à la fin de l'année.

SOMMAIRE

MARCHÉ DE LA REVENTE
1 *Marché équilibré d'ici la fin de 2004*

MARCHÉ DU NEUF
4 *Ralentissement des mises en chantier en 2004*

MARCHÉ LOCATIF
6 *Peu de changement dans le taux d'inoccupation en 2004*

SURVOL DE L'ÉCONOMIE
6 *Demande soutenue par les faibles taux hypothécaires en 2004*

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
8 *Ottawa en 2004*

SCHL – Ottawa – Analyse de marché
Christian Douchant, Robin Wiebe et Joanne Henry
(613) 748-5120

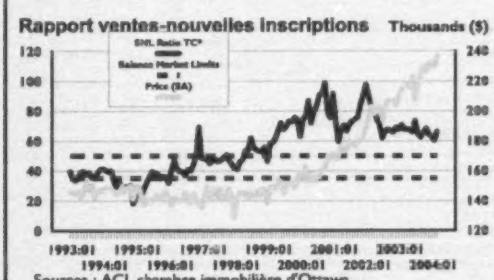
SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Dans la capitale, au cours des cinq dernières années, il s'est vendu en moyenne environ 12 400 habitations par année. La moyenne sur dix ans est de 10 400 et sur vingt ans, de 9 400. Donc, un total annuel de 12 000 transactions est exceptionnellement élevé pour Ottawa et témoigne de la vigueur du marché de la revente. Les chiffres du premier trimestre de 2004 indiquent encore un grand dynamisme : 2 963 transactions ont été réalisées, contre 2 752 à la même période l'an passé, ce qui représente une progression de 7,7 %. Toutefois, ce rythme de croissance ne devrait pas se maintenir, car la création d'emplois est à peu près inexistante et on prévoit une hausse des taux hypothécaires vers la fin de 2004. La SCHL estime que le nombre de ventes atteindra environ 12 600 à la fin de 2004, total qui représente un recul de plus de 2 % par rapport à 2003, mais constitue néanmoins une autre bonne performance annuelle.

Si l'on n'attend qu'un faible repli des ventes cette année, quel changement a bien pu subir le marché pour qu'on le pense sur la voie de l'équilibre? Tout simplement, les habitations offertes en vente sont sensiblement plus nombreuses que l'an passé. Désireux de profiter de l'augmentation des prix de l'immobilier, de plus en plus de ménages ont mis leur habitation sur le marché. De 2002 à 2003, le nombre des inscriptions s'est accru de près de 10 %, pour atteindre 19 907, alors que les ventes ont diminué de 1 % durant la même période. Pour le premier trimestre de 2004, les ventes sont certes nombreuses, mais les inscriptions ont, pour leur part, fait un bond énorme de 16 %. À ce rythme-là, les ventes ne devancent plus l'offre, et le nombre des habitations à vendre va continuer de s'accroître.

Vers un marché équilibré à Ottawa



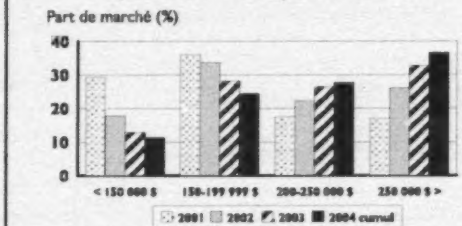
Sources : ACI, chambre immobilière d'Ottawa
* Cycle à longue périodicité calculé par la SCHL

Les nouvelles inscriptions indiquent le nombre des habitations inscrites chaque mois, mais il existe un autre indicateur de l'offre sur le marché de l'existant, à savoir les inscriptions courantes. Cet indicateur englobe toutes les habitations à vendre au cours d'une période donnée : celles qui viennent d'être inscrites, plus celles qui l'avaient été dans la période précédente mais n'ont pas été vendues, ce qui comprend les habitations retirées du marché. De 2002 à 2003, la moyenne mensuelle des inscriptions courantes a progressé de 27 % et atteint 2 944 à la fin de 2003. Au premier trimestre de 2004, les inscriptions courantes ont crû de 10 % par rapport aux trois premiers mois de 2003, et leur moyenne mensuelle s'est établie à 3 100.

Vu l'accroissement des nouvelles inscriptions comparativement à l'an passé et le plafonnement des ventes à Ottawa, il est clair que le marché s'en va vers un meilleur équilibre. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions reculera donc probablement en dessous des 50 % dans le courant de l'année. Mais, plus important pour les consommateurs, un marché équilibré signifie que les prix de l'immobilier vont croître plus lentement dans la capitale.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions n'est pas le seul moyen qui permet de mesurer l'activité du marché de la revente. Il constitue en fait un bon indicateur avancé de l'évolution des prix, et c'est cette évolution qui est la véritable mesure de la situation du marché. La tension observée sur le marché immobilier d'Ottawa au cours des cinq dernières années a été très forte et les prix ont monté en proportion. Les taux annuels de croissance des prix parlent d'eux-mêmes : le prix S.I.A.® moyen a grimpé de 10 % en 2001, en glissement annuel, de 14 % en 2002 et de près de 9 % en 2003. De 2001 à 2003, il a donc augmenté de 34 %. En mars 2004, les prix s'étaient stabilisés à 232 000 $, un gain de plus de 9 % en glissement annuel. Ils affichent donc encore une forte tendance à la hausse, de sorte qu'ils pourraient poursuivre leur progression pendant le reste de l'année en cours. Le marché étant en voie d'atteindre l'équilibre, la croissance des prix ralentira pour s'établir à environ **6 %** en 2004, et le prix S.I.A.® moyen pour l'ensemble de l'année devrait tourner autour de **233 000 $** à Ottawa.

Ventes S.I.A.® de log. en propriété absolue, par fourchette de prix - Ottawa



Sources : chambre imm. d'Ottawa, part de marché calculée par la SCHL

Croissance des prix selon le type d'habitation

Le prix de tous les types d'habitations de l'agglomération d'Ottawa n'augmente pas de façon égale, puisque les préférences des consommateurs font monter la valeur de certaines catégories plus que d'autres. Comme elle a accès aux données sur les ventes, la SCHL est en mesure d'estimer le nombre de ventes et le prix moyen pour chaque type d'habitation.

On estime à 370 le nombre de maisons individuelles de plain-pied vendues pendant les trois premiers mois de 2004, à peine moins que l'an passé à pareille époque. Au premier trimestre de 2003, le prix moyen d'une maison de plain-pied avait augmenté de plus de 17 % en glissement annuel. À la fin du premier trimestre de 2004, il avait gagné environ 6,5 % et s'établissait à 243 000 $. Manifestement, le prix de ce type de maison connaît encore une forte croissance – plus de deux fois le taux d'inflation –, mais celle-ci est bien en deçà de la flambée observée en 2003 et 2002.

Les maisons individuelles à deux étages continuent à bien se vendre. Le marché des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur demeure un créneau dynamique à Ottawa, et la demande de maisons à deux étages continue de faire monter leur prix. De janvier à mars 2004, il s'en est vendu 909 (estimation), soit plus de 5 % de plus qu'à la même période en 2003. Quant au prix moyen, il s'établissait à 296 000 $ au premier trimestre de 2004, une progression de 9,5 % d'une année sur l'autre. Entre le

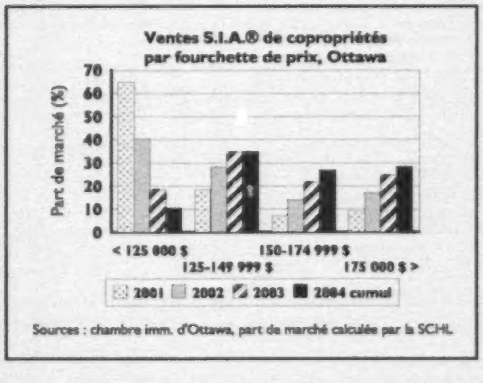
premier trimestre de 2002 et celui de 2003, le prix S.I.A.® moyen d'une maison à deux étages a crû de 18 %.

La demande de ce type d'habitation fait encore monter les prix, mais, comme pour les maisons de plain-pied, cette croissance est manifestement en perte de vitesse. Les maisons à deux étages forment le gros des logements individuels du marché de la revente, et nous pouvons nous attendre à voir leur prix progresser encore en raison de la forte demande dont elles continueront d'être l'objet pendant une bonne partie de l'année 2004.

À l'opposé du marché des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur se trouve celui des accédants à la propriété. Nombre de ceux-ci arrêteront probablement leur choix sur des types d'habitation plus abordables. Vu la flambée des prix observée ces dernières années, il n'est pas étonnant que les logements collectifs se vendent plus rapidement que d'autres catégories, en particulier les habitations en rangée et les copropriétés.

Au premier trimestre de 2004, les ventes de logements en rangée ont crû de 8,5 % par rapport à la même période en 2003; fin mars, leur nombre estimatif s'établissait à 461. En comparaison des maisons individuelles, ce type d'habitation demeure abordable, mais la demande constante dont il est l'objet a fait monter les prix. À la fin du premier trimestre de 2004, les prix avaient franchi la barre des 200 000 $, et on estime qu'une maison en rangée vaut maintenant, en moyenne, 202 600 $ sur le marché de la revente. Ces chiffres révèlent une augmentation de 5,2 % par rapport au premier trimestre de 2003.

D'après les données sur les ventes réelles fournies par la chambre immobilière d'Ottawa, il s'était vendu 584 logements en copropriété à la fin du premier trimestre de 2004, ce qui représente un repli de moins de 2 % par rapport au même trimestre en 2003. Le prix moyen est toujours élevé : il est monté de 8 % en glissement annuel et tourne autour de 169 500 $. C'est la première fois depuis des années que la progression du prix des copropriétés est inférieure à celle des habitations en propriété absolue. En 2003, elle a été de 12 % pour l'ensemble de l'année, alors qu'elle avait atteint 20 % en 2002. Comme les ventes diminuent et que les nouvelles inscriptions demeurent stables, le rapport ventes-nouvelles inscriptions laisse présager que les prix continueront d'augmenter fortement. Les copropriétés devraient continuer de connaître une demande ferme au cours des prochaines années, soutenue par la croissance prévue de la population âgée d'Ottawa.



Sources : chambre imm. d'Ottawa, part de marché calculée par la SCHL

Marché sur le point de subir une correction?

Une brusque ascension du prix des habitations est toujours le signe d'un risque potentiel menaçant le marché immobilier. Ces dernières années, le marché de la revente d'Ottawa a vu bondir les prix moyens à des sommets inégalés, en valeur tant nominale que corrigée de l'inflation (prix « réel »). Pour évaluer le marché, il faut répondre à deux questions fondamentales : la demande de logements va-t-elle se maintenir et les prix vont-ils monter au-delà d'un niveau soutenable?

Les taux hypothécaires, le solde migratoire et la croissance de l'emploi sont des facteurs cruciaux lorsqu'il s'agit d'évaluer la demande future de logements – et les perspectives d'Ottawa à cet égard apparaissent plutôt contradictoires. D'après les plus récentes prévisions compilées par la SCHL, les taux hypothécaires devraient demeurer bas pendant la majeure partie de 2004. Le taux moyen des prêts à cinq ans est actuellement d'environ 5,7 % et il devrait monter plus tard cette année et en 2005. Les charges hypothécaires resteront donc abordables pour un grand nombre de ceux qui envisagent encore d'accéder à la propriété ou de passer à une habitation d'un cran supérieur. Par ailleurs, le nombre des emplois n'a à peu près pas augmenté à Ottawa pendant le premier trimestre de 2004, ce qui ouvre des perspectives peu encourageantes pour la demande de logements l'an prochain. Toutefois, la forte croissance de l'emploi enregistrée en 2003 continuera de soutenir la demande pendant le reste de la présente année. Bien que les données sur les mouvements migratoires de 2003 ne soient pas encore disponibles, on s'attend à un solde positif moins élevé qu'en 2002 : environ 9 000 personnes. Ce solde positif est principalement attribuable à la vigoureuse croissance de l'activité économique en 2003.

Les perspectives du marché de l'habitation demeurent très bonnes pour le reste de 2004, car les bas taux d'intérêt et le solde migratoire positif continueront de soutenir la demande. Cependant, la montée des taux hypothécaires et une croissance de l'emploi médiocre cette année ralentiront, dans une certaine mesure, la demande en 2005, et donc l'activité sur le marché. Certes, les taux hypothécaires seront en hausse l'an prochain, particulièrement ceux des prêts à long terme, mais ils ne dépasseront pas les 7 %, ce qui en fait des taux relativement faibles si on les compare aux valeurs enregistrées dans le passé. En conséquence, la demande ne sera pas aussi active en 2005, mais il ne faut pas s'attendre à ce qu'elle diminue au point d'annoncer une correction majeure.

Il ne faut pas non plus négliger le fait que, après trois années de forte croissance, les prix donnent des signes de repli. En effet, l'augmentation de 14 % enregistrée en 2002 par le prix S.I.A.® moyen a été suivie d'un accroissement de 9 % en 2003, et la SCHL prévoit pour cette année une progression de 6 % seulement. Donc, même si l'on prévoit encore des gains pour 2004 – près de trois fois supérieurs au taux d'inflation –, la croissance n'atteindra pas le rythme observé pendant les deux années précédentes. Ce repli indique déjà que l'activité du marché parvient à un niveau plus soutenable. À moins que la demande ne diminue soudainement, ce qui risque peu d'arriver au cours des douze prochains mois, on verra le rythme de la croissance des prix ralentir, mais demeurer supérieur au taux d'inflation en 2004 et pour une bonne partie de 2005.

❖

Marché du neuf

Ralentissement des mises en chantier en 2004

On prévoit une baisse modérée de la construction résidentielle cette année, car les inscriptions croissantes sur le marché de la revente offriront aux consommateurs un plus vaste choix qu'en 2003. Les logements collectifs formeront encore la plus grande part des mises en chantier, les acheteurs éventuels continuant de préférer les habitations plus abordables. La construction de maisons en rangée dépassera sans doute le rythme de l'an dernier. Il en ira de même pour les appartements, car les ensembles de copropriétés et de logements locatifs mis en chantier seront plus nombreux.

Prix à un sommet inégalé sur le marché du neuf

Selon les estimations des prix de vente des logements neufs faites par la SCHL en février 2004, le prix moyen d'une maison individuelle de plain-pied a augmenté de 27 % d'une année sur l'autre pour atteindre 270 900 $. Celui d'une maison à deux étages a progressé de 16 % par rapport aux deux premiers mois de 2003, et était de 340 000 $ fin février. Cette forte augmentation des prix est attribuable à la croissance constante des coûts de construction. En janvier 2004, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada affiché sa cinquième hausse mensuelle d'affilée, attbibuable à la progression de sa composante « Maisons seulement ». Entre janvier 2003 et janvier 2004, celle-ci a gagné plus de 4 %. La composante «Terrains seulement», pour sa part, n'a à peu près pas bougé pendant les cinq derniers mois. Parmi les éléments qui contribuent à faire monter le coût de construction d'une habitation, on compte les matériaux (bois de charpente et ciment, par exemple) et la main-d'oeuvre.

Même si le prix des terrains semble avoir peu changé d'après la composante «Terrains seulement» de l'IPLN, un examen plus attentif des données sur les terrains résidentiels achetés sur le marché de la revente ces dernières années montre qu'il n'en est pas ainsi. L'économie enseigne que le prix d'un bien – ici, les terrains – augmente en proportion de l'accroissement de la demande.

Nous avons calculé le prix moyen pondéré de tous les terrains vendus dans la région de la capitale en nous basant sur les données recueillies par la chambre immobilière d'Ottawa. Les terrains touchés sont ceux qui se trouvent en zone résidentielle et portent la désignation « agricole », « résidentiel » ou « autre », ou pas de désignation du tout. Nos calculs révèlent que le prix moyen des terrains a augmenté sensiblement au cours des trois dernières années. De 2001 à 2002, l'augmentation a été de 8,3 %; en 2003, elle a été de 23 %, et le prix moyen a atteint le chiffre estimatif de 95 000 $. Durant ces trois années, 209 terrains ont été vendus en moyenne, annuellement. Au premier trimestre de 2004, le prix moyen est monté à 121 000 $ (42 terrains vendus à ce jour), ce qui représente une progression de 28 % par rapport au prix moyen annuel de 2003. Il ne faut pas perdre de vue que ces chiffres sont des estimations. Ils s'accordent néanmoins avec l'opinion que le prix des terrains devrait être en hausse puisque la promotion immobilière a été très dynamique au cours des cinq dernières années et que la demande foncière est forte. En outre, ils mettent en évidence un

facteur important qui explique pourquoi, à son niveau actuel, le prix des habitations neuves continue de monter.

Faisant contrepoids à cette situation, le nombre croissant des inscriptions sur le marché de l'existant offre aux consommateurs plus de choix que jamais auparavant. Et on en voit déjà l'incidence sur les ventes de logements individuels neufs. Pendant les deux premiers mois de 2004, leur nombre a reculé de 7 % pour s'établir à 334. Les faibles taux hypothécaires vont continuer de rendre ce type de logement intéressant pour les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur. En conséquence, la montée des prix va ralentir la demande de maisons individuelles neuves sans toutefois entraîner une diminution immédiate des mises en chantier de cette catégorie. De janvier à la fin mars 2004, les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté de 3,5 % et atteint le nombre de 389, contre 376 pour la période correspondante de 2003. La SCHL prévoit néanmoins que 2 700 logements individuels seront mis en chantier cette année, soit 11 % de moins qu'en 2003, en raison, principalement, de la montée des

Notre rapport le plus en demande demeure la *MEILLEURE* façon de vous tenir au courant.

ACTUALITÉS HABITATION

vous fournit **CHAQUE MOIS** les analyses les plus récentes et des données pertinentes sur les marchés du neuf et de la revente d'Ottawa.
Soyez au fait du marché. *Abonnez-vous dès aujourd'hui!*

Composez le 1 800 493-0059.

COURTIERS

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de notre MINI-GUIDE : LES GRANDES LIGNES DE L'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE POUR PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT, veuillez communiquer avec Raymond Gagné, au (613) 825-0055.

prix et des taux hypothécaires qui pèsera sur la demande.

Construction de logements collectifs

La faiblesse des taux hypothécaires cette année soutiendra la demande de logements neufs en 2004, mais le prix croissant de ces habitations aiguillera les accédants à la propriété vers les maisons en rangée, les jumelés ou les copropriétés plutôt que vers les maisons individuelles. Bien que la SCHL ne recueille pas de données sur le prix de vente des maisons en rangée neuves, celles-ci se vendent en moyenne bien moins cher que les maisons de plain-pied neuves à l'intérieur des limites de la ville. On estime que leur prix se situe entre 200 000 et 240 000 $, somme qui, aux taux hypothécaires actuels, est à la portée des accédants à la propriété.

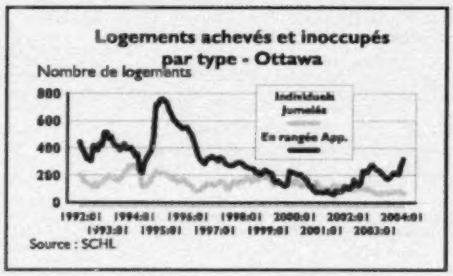
Le nombre de logements en rangée en construction n'a jamais été aussi élevé en plus de 20 ans, preuve du dynamisme de ce segment. Si l'on tient compte des appartements neufs, le nombre des logements locatifs et des appartements achevés et inoccupés est à son plus haut point en 11 ans. On peut se demander dans quelle mesure le marché est capable d'absorber toute cette offre accumulée.

Les chiffres disponibles relativement aux collectifs de faible hauteur neufs indiquent que, pour les deux premiers mois de 2004, les ventes de logements en rangée sont supérieures de 20 % à celles enregistrées un an plus tôt. Manifestement, les constructeurs continuent de bâtir des logements de ce type parce qu'ils se vendent bien. La maison en rangée est plus abordable, et c'est elle qu'on achète faute de pouvoir se payer une maison individuelle dans un secteur résidentiel. Avec les bas taux d'intérêt en place pour le reste de 2004, elle demeurera populaire auprès des accédants à la propriété et de tous ceux qui cherchent une habitation abordable.

La majeure partie des appartements en chantier dans l'agglomération d'Ottawa sont destinés au marché de la copropriété. En février 2004, plus de 1 140 appartements en copropriété étaient en construction. En tenant compte du repli des ventes sur le marché de l'existant, l'offre croissante de logements en copropriété anciens et neufs risque de freiner davantage la vente des copropriétés neuves. En conséquence, l'offre pourrait devenir trop abondante pour la capacité d'absorption du marché et amener le prix de ces habitations à régresser plus tard cette année ou en 2005.

Prévision des mises en chantier

On s'attend à ce que la construction de maisons individuelles se replie en 2004 et que les mises en chantier tournent autour de **2 700**, ce qui représente une **diminution** de quelque **3 %** par rapport à 2003. Toutefois, le marché des maisons en rangée continuera de bien se porter jusqu'à la fin de l'année. Les logements en rangée devraient, une fois de plus, constituer la plus grande part du total des habitations mises en chantier à Ottawa. Cependant, comme les maisons individuelles commencées cette année seront moins nombreuses, nous verrons le total des mises en chantier reculer à **6 200** en 2004, un **repli** de **3 %**.



Le marché de la copropriété d'Ottawa est encore solide

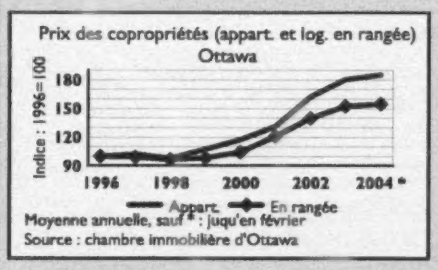
Le marché de la copropriété d'Ottawa est en plein essor et, s'il donne des signes de ralentissement, il devrait tout de même connaître une bonne année, car les volumes de construction sont importants et les prix de revente récents affichent une croissance encore raisonnable. Pendant les deux premiers mois de 2004, les acheteurs semblaient disposés à payer plus pour avoir un logement dans le centre-ville ou le secteur Ouest et pour jouir de commodités supplémentaires comme la climatisation centrale et des installations pour laveuse et sécheuse. Les caractéristiques démographiques d'Ottawa, en particulier le vieillissement de sa population, augure bien pour ce marché.

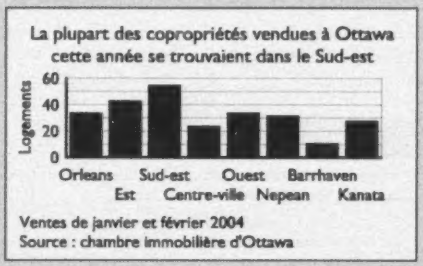
L'an dernier, 553 logements en copropriété ont été mis en chantier Ottawa. Ce nombre est inférieur à peu près du quart à celui de 2002, mais il équivaut à près de trois fois la moyenne annuelle de 197 enregistrée de 1993 à 2002. L'année 2004 a commencé en grande : 304 mises en chantier en janvier et février, ce qui est bien au-dessus des 57 enregistrées à la même époque l'an passé.

Les reventes ont montré autant de dynamisme. Si elles ont reculé de 16 % l'an dernier, 2003 a tout de même été la troisième année d'affilée où l'on a enregistré plus de 2 000 transactions. En comparaison, les ventes n'avaient pas atteint le chiffre de 1 000 en 1996 et en 1997. Les prix ont aussi connu une forte croissance. Le prix moyen a atteint, l'an dernier, 163 664 $, et ce bond de 12 % porte à 61 % sa progression depuis 1999. La valeur des appartements et des maisons en rangée en copropriété a augmenté considérablement, leurs prix moyens ayant grimpé respectivement de 80 % et de 55 % en 2003 par rapport à 1996.

Voici ce qu'indiquent les données de la chambre immobilière d'Ottawa pour janvier et février 2004 : après contrôle d'autres facteurs influant sur la valeur des logements, les copropriétés du centre-ville et du secteur Ouest se sont vendues environ 40 000 $ et 24 000 $ plus cher, respectivement, que celles d'Orléans; toutefois, dans d'autres secteurs, les prix ne différaient pas sensiblement de ceux d'Orléans. La valeur des logements dépend aussi d'autres éléments importants : salle de bains supplémentaire, chauffage au gaz naturel, climatisation centrale, installations pour laveuse et sécheuse. Toutes choses égales par ailleurs, les appartements se vendent beaucoup plus cher que les logements en rangée. Dans notre échantillon, l'âge de l'habitation n'avait pas beaucoup d'influence sur son prix, probablement parce que, de toutes celles vendues au premier trimestre, une sur sept seulement a été achevée depuis 1990 et pouvait donc être considérée comme étant « de construction récente ».

La prédilection des retraités pour les copropriétés est bien connue. Les données du recensement montrent que, dans la région d'Ottawa-Gatineau, la proportion des ménages âgés de 65 ans ou plus habitant une copropriété est à peu près deux fois supérieure à celle des ménages plus jeunes. Le vieillissement de la population est un phénomène bien établi. Statistique Canada estime que le nombre des habitants d'Ottawa ayant 65 ans ou plus a crû de 10,4 % pendant la période de cinq ans se terminant en 2002, soit un peu plus vite que la population totale (+8,9 %). En continuant son expansion, cette importante catégorie cible devrait faire grandir la popularité des copropriétés sur le marché local pour un bon bout de temps encore.





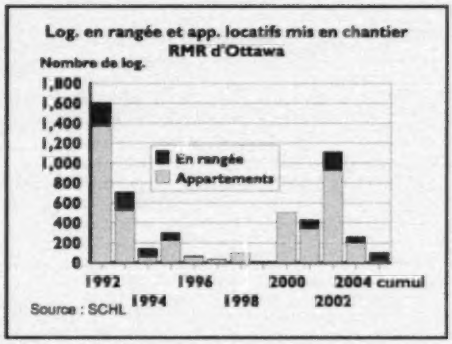
Marché locatif

Peu de changement dans le taux d'inoccupation en 2004

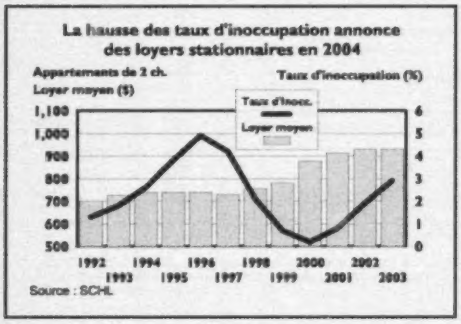
Selon l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, le taux d'inoccupation, qui était de 1,9 % à Ottawa en 2002, est monté à 2,9 % en 2003. La faiblesse des taux hypothécaires a continué d'inciter nombre de ménages locataires à accéder à la propriété ou à acheter de nouveau une habitation. Il n'est pas étonnant que ce phénomène, associé à l'offre croissante de logements locatifs, ait fait augmenter les taux d'inoccupation.

Ce fléchissement de la demande a eu une conséquence pour les propriétaires-bailleurs : le ralentissement des augmentations de loyer. En 2003, le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est établi à 932 $, tout juste 2 $ de plus qu'en 2002. De toute évidence, les loyers moyens n'ont guère changé en 2003. Les autres tailles d'appartements ont connu le même sort. Le loyer moyen des appartements de une chambre est monté de un dollar pour s'établir à 768 $. Celui des studios a augmenté de trois dollars. Quant aux appartements de trois chambres, ils ont enregistré une vigoureuse hausse de 39 $ et se sont loués, en moyenne, 1 168 $ en 2003.

Nous pouvons nous attendre à ce que cette situation perdure en 2004, car les bas taux hypothécaires continueront d'inciter les locataires potentiels à acheter une habitation. Cependant, des loyers stables, la hausse du prix des habitations, ainsi que la croissance démographique des jeunes et des aînés garderont les locataires sur le marché locatif. À mesure que les taux hypothécaires monteront en 2004, les frais de possession dissuaderont peut-être des locataires et d'autres acheteurs éventuels d'accéder à la propriété, le marché locatif présentant alors pour eux plus d'attraits. De plus, la construction de logements locatifs d'initiative privée a diminué depuis 2002, de sorte que les habitations neuves arriveront moins nombreuses sur le marché en 2003-2004.



La SCHL prévoit une légère baisse du taux d'inoccupation en 2004, qui reculera à 2,5 % sous l'effet de la croissance des taux hypothécaires plus tard cette année. Toutefois, cet effet ne se fera vraiment sentir qu'en 2005, d'où notre hypothèse d'un léger repli du taux en 2004. Avec un taux d'inoccupation demeurant au-dessus de 2 %, le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait augmenter d'à peine 1 % en 2004. ❖



Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Une inflation faible et une politique monétaire expansionniste maintiendront les taux d'intérêt et les taux hypothécaires canadiens à de bas niveaux durant les prochains trimestres. À mesure que la croissance économique prendra de la vigueur cette année et en 2005, le degré de détente monétaire diminuera, et les taux d'intérêt à court terme gagneront de 50 à 100 points de base l'an prochain. Les taux à court terme baisseront au début de 2004 et se mettront à monter par la suite, de telle sorte qu'ils passeront de stationnaires à légèrement plus élevés au cours de l'année. Les taux à long terme devraient augmenter d'environ 25 points de base plus tard cette année quand l'inflation aura atteint son niveau plancher et que la croissance économique se sera accélérée.

Cette année, les taux affichés pour les prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,25-5,25 %, 5,25-6,25 % et 6,00-6,75 %. On prévoit que les taux hypothécaires augmenteront de 0,50 à 0,75 point de pourcentage l'an prochain. Les rabais accordés sur les taux affichés varieront entre 0,5 et 1,5 point de pourcentage.

Survol de l'économie

Demande soutenue par les faibles taux hypothécaires en 2004

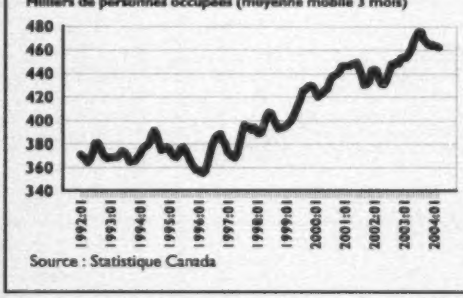
Après avoir enregistré plus de 22 000 nouveaux emplois l'an dernier, le marché du travail de l'agglomération d'Ottawa donne des signes certains de ralentissement. L'an passé, le secteur public, la construction et le secteur tertiaire ont décollé, mais ces mêmes secteurs ont plus ou moins plafonné dans les premiers mois de 2004. En outre, les postes perdus dans le secteur de la fabrication ont fait baisser les niveaux de l'emploi durant les sept derniers mois. Si, d'une part, le solde migratoire positif de la ville d'Ottawa et la faiblesse des taux hypothécaires continueront de stimuler la demande de logements en 2004, d'autre part, la situation moins que prometteuse du marché du travail devrait freiner cette demande l'an prochain, d'autant plus que les taux d'intérêt sont censés augmenter en 2005.

La capitale a connu une croissance économique phénoménale en 2003. Le nombre des personnes occupées a atteint 464 000 (estimation), une progression annuelle de 5 % par rapport à 2002. Fait important, la plupart de ces nouveaux emplois étaient à temps plein. Si l'on regarde vers le passé, la croissance de l'emploi a été très vigoureuse à Ottawa durant les deux dernières années grâce aux énormes gains réalisés dans le secteur public, la construction et d'autres branches clés du secteur des services. En 2002, plus de 15 000 postes ont été créés dans le secteur public, dans le sillage des mises à pied massives qui ont frappé le

croissance de l'emploi dans la construction, le commerce de détail et les services professionnels qui a donné encore plus d'essor au marché du travail. Le marché de l'habitation va ressentir encore de l'effet de cet essor pendant la majeure partie de 2004, puisqu'il s'écoule, en général, de 3 à 6 mois avant que la croissance de l'emploi se répercute sur la demande de logements.

Malheureusement, le tableau de l'emploi au premier trimestre de 2004 n'est guère reluisant. Au cours des sept derniers mois, Ottawa a perdu des emplois ou n'en a pas gagné du tout. Voici quelques-unes des causes de ce renversement de situation. D'après une estimation, le nombre moyen de personnes employées dans le secteur du bâtiment durant le premier trimestre de l'année est inférieur de 1 % à celui de la même période l'an dernier, malgré la forte activité de la construction résidentielle et non résidentielle en 2003 et 2004. Toutefois, la décision annoncée récemment par le gouvernement fédéral de retarder certains grands projets de construction peut avoir déjà eu ses premiers effets sur le bâtiment. La fabrication est une autre branche d'activité clé, principalement liée, à Ottawa, à la haute technologie. Au premier trimestre de 2004, le nombre moyen des personnes travaillant dans ce secteur est tombé à 26 000 (estimation), ce qui représente une perte de 14 000 emplois par rapport à la période correspondante de 2003. Bien que l'impartition puisse contribuer à cette situation, il faut aussi prendre en compte le fait que le secteur de la haute technologie ne s'est pas encore complètement redressé, mais commence à peine à donner des signes de vie. Le niveau d'emploi dans la fabrication n'a pas été aussi bas depuis 1997, avant que la haute technologie ne décolle à Ottawa. Pour ce qui est des autres branches d'activité, au premier trimestre de 2004, l'emploi est en progression dans les services, secteur public compris, comparativement aux trois premiers mois de 2003; ce sont les pertes subies par le secteur de la production de biens qui font reculer l'ensemble du marché du travail de la capitale. En revanche, le taux de chômage de l'agglomération est tombé à 6,7 % en mars 2004 surtout à cause de la baisse du taux d'activité.

La baisse de l'emploi entravera la demande



Source : Statistique Canada

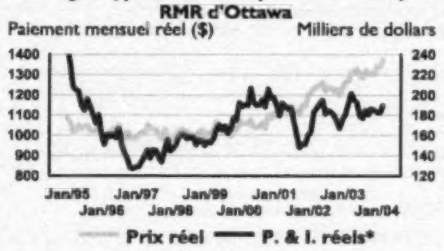
La croissance du secteur des services continuera de soutenir le marché du travail cette année. Avec une avancée modeste dans le secteur public, le commerce de détail, le tourisme, l'éducation et les soins de santé, la SCHL prévoit une progression de l'emploi inférieure à 1 % en 2004, qui se traduira par environ 464 000 personnes occupées. Cette modeste croissance du côté des services compensera les pertes d'emplois dans le secteur de la production de biens.

Si l'on regarde vers 2005, la diminution des taux d'intérêt par la Banque du Canada stimulera probablement l'économie ontarienne et, avec un peu de chance, donnera un coup de fouet à la reprise du secteur de la haute technologie. Après les élections fédérales, au printemps ou à l'automne, nous serons mieux en mesure de déterminer les intentions du gouvernement en ce qui concerne ses projets de construction à Ottawa. Pour ce qui est du gel de l'embauche dans la fonction publique, tout indique qu'il sera de courte durée, vu les excédents budgétaires fédéraux et le fait que les niveaux d'emploi actuels dans le secteur public montrent que les effectifs se sont déjà remis à croître.

Mouvements migratoires et taux d'intérêt

À cause du grand nombre d'emplois créés en 2003, Ottawa continuera probablement d'afficher un solde migratoire élevé pour cette année-là. La relation entre le comportement du marché du travail et les mouvements migratoires vers une grande agglomération est évidente. En 2002, la croissance économique de la capitale lui a valu un solde migratoire positif dépassant les 11 000 personnes (estimation). Comme la croissance de l'emploi a été forte en 2003, on peut s'attendre que le solde migratoire demeurera positif cette année-là aussi. La SCHL prévoit qu'il dépassera les 9 000 personnes, nombre inférieur au total de 2002, mais bien au-dessus de la moyenne sur dix ans pour cette RMR.

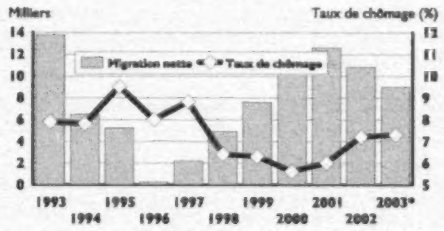
Charges hypothécaires et prix S.I.A.® moyen
RMR d'Ottawa



* En $ de 2003. Ajusté en fonction de l'indice canadien des prix à la consommation
Sources : chambre imm. d'Ottawa, Banque du Canada, SCHL
* P.&I. fondé sur amortissement de 25 ans, mise de fonds de 10 % et taux hyp. à 1 an

Les taux d'intérêt sont demeurés bas pendant le premier trimestre de 2004, mais cela ne devrait pas durer toute l'année. La SCHL prévoit que les taux tant à court qu'à long terme seront en hausse d'ici à la fin de 2004. Cela aura une incidence sur l'abordabilité des logements; par exemple, les taux à 5 ans devraient atteindre 7 % environ. Des taux de cet ordre resteraient quand même bas comparativement aux niveaux atteints dans le passé, et nous pouvons supposer qu'ils auront un effet favorable sur la demande. Néanmoins, la montée des taux d'intérêt et une croissance de l'emploi moins que prometteuse cette année auront des répercussions néfastes sur les mises en chantier dans le courant de 2005. ❖

Recul du solde migratoire lié au repli du marché du travail
RMR d'Ottawa



Source : Statistique Canada, * Solde migratoire : prévision de la SCHL

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RMR d'Ottawa, printemps 2004

	2000	2001	2002	Var. %	2003	Var. %	2004P	Var. %
MARCHÉ DE LA REVENTE								
Ventes S.I.A.®	12 692	12 240	12 894	5,3	12 877	-0,1	12 600	-2,2
Prix S.I.A.® moyen, tous log. confondus	159 511 $	175 972 $	200 711 $	14,1	219 713 $	9,5	233 000 $	6,0
Prix S.I.A.® moyen, log. propr. absolue	173 377 $	191 763 $	216 319 $	12,8	232 922 $	7,7	248 000 $	6,5
Prix S.I.A.® moyen, log. en copropriété	107 958 $	124 087 $	146 755 $	18,3	164 590 $	12,2	172 800 $	5,0
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	0,79	0,71	0,72	-	0,65	-	0,55	-
MISES EN CHANTIER								
Nombre total	5 786	6 251	7 796	24,7	6 381	-18,2	6 200	-2,8
Logements individuels	3 494	3 502	3 807	8,7	3 055	-19,8	2 700	-11,6
Jumelés	400	336	316	-6,0	357	13,0	400	12,0
Logements en rangée	1 320	1 738	1 972	13,5	2 241	13,6	2 450	9,3
Appartements (total)	572	675	1 701	152,0	728	-57,2	650	-10,7
App. en copropriété	*30*	*285*	*747*	*162,1*	*197*	*-73,6*	*100*	*-49,2*
App. locatifs	*503*	*341*	*924*	*171,0*	*511*	*-44,7*	*500*	*-2,2*
Autres	*39*	*49*	*30*	*-38,8*	*20*	*-33,3*	*50*	*150,0*
Prix médian, logements individuels	208 900 $	244 400 $	268 385 $	9,8	291 304 $	8,5	314 500 $	8,0
MARCHÉ LOCATIF								
Taux d'inoccupation (octobre)	0,2	0,8	1,9	-	2,9	-	2,5	-
Loyer moyen (deux chambres)	882 $	914 $	932 $	2,0	933 $-		935 $	0,2
SURVOL DE L'ÉCONOMIE								
Taux hypothécaire - 3 ans	8,17	6,88	6,7	-	5,82	-	5,46	-
Taux hypothécaire - 5 ans	8,35	7,41	7,45	-	6,39	-	6,1	-
Personnes occupées	431 500	441 800	441 900	0,0	464 500	5,1	468 000	0,8
Croissance de l'emploi	17 300	10 300	100	-	22 600	-	3 500	-
Solde migratoire	9 800	12 500	10 836	-13,3	9 000	-16,9	7 500	-16,7

Sources : Chambre immobilière d'Ottawa; Groupe de recherche corporative; Statistique Canada; Développement des ressources humaines Canada; Société canadienne d'hypothèques et de logement

La Chambre immobilière d'Ottawa est une association professionnelle regroupant 1400 représentants commerciaux et courtiers immobiliers dans la région d'Ottawa. L'adresse de son site Web est la suivante : www.ottawarealestate.org.

S.I.A.® (Service inter-agences®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

P = prévisions de la SCHL